

30 NOV 2015



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Lente-akkoord
ir. W.J. Bodewes
Postbus 620
2270 AP Voorburg

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Bouwen

Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/bzk

Contactpersoon
L. Hulspas

T 0629341464
linda.hulspas@minbzk.nl

Datum 26 november 2015
Betreft Uw brief inzake het energielabel voor nieuwbouwwoningen

Kenmerk
2015-0000671245

Uw kenmerk

Geachte heer Bodewes,

Op 9 oktober 2015 heeft u mij een brief gestuurd inzake het aanvragen van een energielabel voor nieuwbouwwoningen. Graag wil ik u bedanken voor deze brief en uw eerdere brief van 17 maart 2015. U gaat in beide brieven in op de problemen die ontwikkelaars en bouwers ondervinden met het aanvragen van het energielabel. Naar aanleiding van uw bericht van 17 maart zijn er intensieve contacten geweest tussen de Neprom en het ministerie van BZK, en uiteraard worden deze contacten nog steeds voortgezet. Deze hebben er onder andere toe geleid er dat een aanpassing heeft plaatsgevonden in de webtool www.energielabelvoorwoningen.nl, waardoor het voor ontwikkelaars en bouwers mogelijk is een energielabel aan te vragen. Desondanks erken ik dat het aanvragen van het energielabel voor nieuwbouwwoningen nog gebreken vertoont en dat er verbeteringen nodig zijn. Ik ga in mijn brief nader in op deze verbeteringen en wil graag stilstaan bij uw inzet om de kwaliteit in de bouw te verbeteren.

Waardering energetische kwaliteit voor nieuwbouwwoningen

Met de vereenvoudiging van het energielabel voor woningen begin dit jaar is het label laagdrempelig en goedkoper geworden met als doel om de bewustwording te vergroten en het label een grotere rol te laten spelen in het verkoopproces. We zien dat dit nu zijn vruchten begint af te werpen.

Ik erken echter dat het energielabel als marketinginstrument voor ontwikkelaars en bouwers van nieuwbouwwoningen niet onderscheidend genoeg is, omdat net opgeleverde woningen altijd een energielabel A krijgen. Ik heb waardering voor het feit dat ontwikkelaars en bouwers graag willen laten zien hoe energiezuinig de woning is en wil daarin graag met u meedenken. U geeft zelf aan dat u het zeer op prijs zou stellen als het opnameprotocol voor nieuwbouwwoningen door mij wettelijk wordt aangewezen als toegestaan instrument binnen de Energie Index, omdat de uitkomst van nieuwbouwwoningen die op basis van het ISSO-opnameprotocol volgens het Nader Voorschrift zijn opgenomen ten onrechte slechter zouden zijn dan in werkelijkheid. De uitkomst kan voor nieuwbouwwoningen echter beide kanten op werken, zowel positief als negatief.

Datum
26 november 2015

Kenmerk
2015-0000671245

Gezien uw inspanningen en ons gezamenlijk belang om de kwaliteit in de bouw te verbeteren, onderzoek ik dan ook graag samen met u hoe betere energetische kwaliteit dan energielabel A kan worden gewaardeerd in de nieuwbouw, mede in het traject van de kwaliteitsborging in de bouw.

In het vervolg van mijn brief zal ik nader ingaan op de maatregelen die ik momenteel neem rondom de problemen voor net opgeleverde woningen en op de suggesties die u in uw brieven doet.

Het aanvragen van het energielabel via de webtool

U geeft aan dat het voor een nieuwbouwwoning vrijwel onmogelijk is om via de digitale route een definitief energielabel te verkrijgen, vanwege de lange termijnen die gelden voor het inmeten en gereed melden van een woning in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Een woning wordt nu pas zichtbaar in de webtool als deze in de BAG is geregistreerd als zijnde in gebruik en ingemeten. Voor het inmeten van een woning geldt voor gemeenten een maximale termijn van zes maanden. Dit betekent voor veel ontwikkelaars en bouwers dat zij moeten wachten totdat deze gegevens zijn ingevoerd in de BAG. Na onderzoek is gebleken dat het Kadaster ook in staat is de gegevens aan te leveren vanaf het moment dat een bouwvergunning voor een woning is verleend. Het verlenen van de bouwvergunning is de allereerste fase die wordt geregistreerd in de BAG. Vanaf dat moment is ook het adres toegewezen. Het Kadaster is bezig met het genereren van alle data van woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend. Uiterlijk op 1 januari 2016 zijn alle woningen met de status 'bouwvergunning verleend' opgenomen in de webtool. Hierdoor zou het mogelijk moeten zijn voor nieuwbouwwoningen een energielabel via de webtool te registreren. Op ambtelijk niveau is reeds afgesproken dat de NEPROM eind november een aantal nieuwbouwprojecten aanlevert, zodat deze oplossing kan worden getest. Een uitzondering hierop is de gestapelde bouw: de appartementen. Dit komt omdat het adres (straatnaam en huisnummer) nodig is voor het inlezen van de gegevens in de webtool. Bij appartementen komt het voor dat met name de huisnummers pas later in het proces worden toegewezen. Ik ben momenteel in overleg met het ministerie van Infrastructuur en Milieu, als beleidsverantwoordelijke voor de BAG, om mee te denken over de problematiek van de termijnen ten aanzien van de adresregistratie. Het valt overigens niet uit te sluiten dat ook voor een deel van de appartementen met de geschetste oplossing binnenkort via de webtool een energielabel kan worden aangevraagd.

Schade vanwege het ontbreken van het energielabel

U stelt dat uw leden schade ondervinden vanwege het ontbreken van het energielabel bij de oplevering van de woning. Ik ben me bewust van de financiële gevolgen die dit heeft voor ontwikkelaars en bouwers. Daarom attendeer ik u op de andere mogelijkheid tot het verkrijgen van een energielabel.

Datum
26 november 2015

Kenmerk
2015-0000671245

Zoals u zelf ook al in uw brief aangeeft, is er de mogelijkheid tot het verkrijgen van een Energie Index, waarbij de aanvrager automatisch het energielabel ontvangt. Dit energielabel kan worden overhandigd bij de oplevering van de woning. Ik constateer via de database van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) dat er voor nieuwbouwwoningen al meer dan tienduizend Energie Indexen zijn opgesteld. De kosten voor de Energie Index zijn hoger dan de kosten voor het energielabel via de webtool (circa €100), maar zijn op de totale kosten van een nieuwbouwproject relatief laag.

U stelt in uw brief voor om met terugwerkende kracht en tot een nader te bepalen datum uitstel te verlenen voor de verplichting om een definitief energielabel voor nieuwbouwwoningen te verstrekken. Ik kan hier niet aan tegemoet komen, omdat het nu ook al mogelijk is via de Energie Index aan een energielabel te komen. Bovendien is het met de hierboven geschetste acties voor de meeste ontwikkelaars en bouwers binnen afzienbare tijd mogelijk om een definitief energielabel aan te vragen.

Vereenvoudiging van de webtool

Veel werk heeft de afgelopen tijd gezeten in aanpassingen in de webtool en de levering van de juiste bestanden. Dit heeft ertoe geleid dat er nog weinig onderzoek heeft plaatsgevonden naar vereenvoudiging van de aanvraagprocedure. Over uw suggesties ga ik graag nader met u in gesprek. Via deze weg wil ik u vast informeren over de mogelijkheden op basis van de suggesties die u in uw brief heeft aangegeven:

- U heeft de suggestie om de BAG-registratie te omzeilen door gebruik te maken van registratie op postcode en huisnummer. In feite is dat wat gebeurt door gebruik te maken van woningen die zijn geregistreerd in het BAG met de status 'verlenen bouwvergunning'. Op dat moment wordt namelijk door de gemeente ook het adres toegekend. Door met dit laagste niveau van de BAG te werken, wordt de woning al vroeg in het proces zichtbaar in de webtool.
- Daarnaast geeft u aan dat de papieren rompslomp kan worden verminderd door de registratie per woningproject in te voeren in plaats van per woning. Deze ogenschijnlijk simpele vereenvoudiging vergt echter een volledig nieuw ontwerp van de webtool. Dit heeft niet alleen grote financiële gevolgen, maar zal ook veel tijd kosten.

Binnen de Energie Index is het wel mogelijk om één woning op te nemen, waarna de volgende woningen op basis van representativiteit wordt vastgesteld. Het representativiteitsprincipe is echter niet opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen. Ik onderzoek graag met u hoe de aanvraagprocedure voor meerdere woningen eventueel wel kan worden vereenvoudigd, rekening houdend met de bovengenoemde juridische en uitvoeringskwesties.

Datum
26 november 2015


Kenmerk
2015-0000671245

Tot slot

Ik ondersteun uw inzet om energetische prestaties beter zichtbaar te maken voor nieuwbouwwoningen en ben bereid om mee te denken hoe dit mogelijk gemaakt kan worden. Bouwers en ontwikkelaars zullen zich daarnaast wel moeten houden aan de verplichting tot het overhandigen van een energielabel bij oplevering. Deze is te verkrijgen via de Energie Index en binnenkort voor een groot deel van de nieuwbouwwoningen ook via de webtool. Daarnaast worden er in overleg met u als vertegenwoordiger van de partijen van het Lente-akkoord verbeteringen doorgevoerd in de aanvraagprocedure voor het energielabel. Tevens zullen we gezamenlijk kijken naar een verdere vereenvoudiging. Daarbij zal ik moeten borgen dat voorstellen passen binnen de vereisten van de EPBD-richtlijn.

Met vriendelijke groet,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,



drs. S.A. Blok